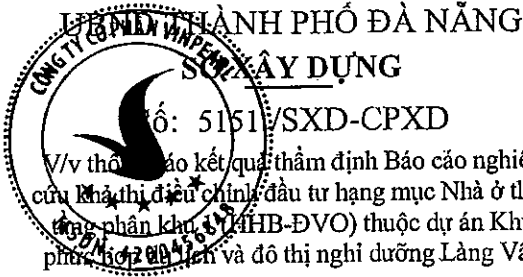


SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 10 tháng 03 năm 2026



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 4 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinpearl

Sở Xây dựng nhận Tờ trình số 24.DN/2026/TTr-VP ngày 10/03/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục Nhà ở thấp tầng Phân khu 1 (HHB-ĐVO) thuộc Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân tại phường Hải Vân, thành phố Đà Nẵng (theo mã hồ sơ số H17.18-260312-170006 ngày 12/3/2026).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại một số điều của Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 45/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 55/2024/QH15, Luật số 61/2024/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục Nhà ở thấp tầng Phân khu 1 (HHB-ĐVO) thuộc dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân, cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên dự án: Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân

Hạng mục: Nhà ở thấp tầng Phân khu 1 (HHB-ĐVO)

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm A; Công trình dân dụng cấp I, II, III; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình ≥ 50 năm; Công trình Hạ tầng kỹ thuật cấp I, II; Công trình giao thông cấp II, công trình Cấp thoát nước cấp I, thời hạn sử dụng công

trình ≥ 100 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần Vinpearl.

- Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Số điện thoại: 058.3590611.

4. Địa điểm xây dựng: Phường Hải Vân, thành phố Đà Nẵng.

5. Giá trị tổng mức đầu tư: 37.728,2 tỷ đồng; trong đó tổng mức đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở thấp tầng phân khu 1 (HHB-ĐVO) khoảng: 5.065,6 tỷ đồng (theo Tờ trình của Chủ đầu tư).

6. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn đầu tư xây dựng được sử dụng vốn tự có của chủ đầu tư, vốn vay thương mại và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

7. Tiến độ thực hiện dự án: Quý II/2025 - IV/2029.

8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Các tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

9. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Vinhomes.

10. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thiên Phúc Việt Nam; Công ty Cổ phần tư vấn đo đạc Địa chính.

11. Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng: Trung tâm các dự án Quốc tế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 5805/QĐ-UBND ngày 27/8/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 6566/QB-UBND ngày 27/9/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất và cho thuê đất để thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân của Công ty Cổ phần Vinpearl tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 1432/QĐ-TTg ngày 20/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân;

- Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu sinh thái phái Tây Khu vực thuộc phường Hòa Hiệp Bắc, tỷ lệ 1/2000;

- Quyết định số 7064/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND quận Liên Chiểu về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

- Quyết định số 734/QĐ-TTg ngày 09/04/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc đính chính thông tin tại Điều 1 Quyết định số 1432/QĐ-TTg ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân;

- Quyết định số 1054/QĐ-BNNMT ngày 23/4/2025 của Bộ Trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường về Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân”;

- Công văn số 2761/SXD-CPXD ngày 28/4/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng Về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 144/TD-PCCC ngày 29/3/2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Vinpearl để thực hiện dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

- Quyết định số 1215/QĐ-UBND ngày 27/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chuyển hình thức sử dụng đất từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho Công ty Cổ phần Vinpearl;

- Biên bản thỏa thuận đấu nối vào hệ thống cấp nước Đà Nẵng số 61/2025/BB-ĐN ký ngày 28/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng (Dawaco) và Công ty Cổ phần Vinpearl;

- Biên bản ký ngày 14/11/2025 giữa Công ty Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Vinpearl;

- Giấy phép thi công số 130/GPTC-KQLĐBIII ngày 25/11/2025 của Khu Quản lý đường bộ III cấp phép cho công trình Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân đấu nối vào QL1 tại 02 vị trí: Km912+469(T,P) và Km914+155(P), phường Hải Vân, thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 25.DN/2026/CV-VP ngày 10/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc tình hình triển khai thực hiện dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

- Công văn số 33.DN/2026/CV-VP ngày 27/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc liên quan đến việc kinh doanh tại dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế, thẩm tra

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình do Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thiên Phúc Việt Nam lập năm 2025;

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do Công ty Cổ phần Vinhomes lập;

- Thuyết minh và hồ sơ thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần Vinhomes lập;

- Báo cáo thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh số 024/2025/TTQT/06 lập ngày 10/3/2026 của Trung tâm các dự án Quốc tế và Xây dựng- Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

a) Nhà thầu lập khảo sát xây dựng

Đối với năng lực của nhà thầu và chủ trì khảo sát địa hình, địa chất của toàn bộ dự án đã được xem xét đánh giá tại mục II.3 Công văn số 2761/SXD-CPXD ngày 28/4/2025 của Sở Xây dựng¹.

Tháng 11 năm 2025, Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thiên Phúc Việt Nam lập Báo cáo khảo sát địa chất công trình bổ sung, với năng lực nhà thầu và chủ trì cụ thể như sau:

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thiên Phúc Việt Nam. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002005 do Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng cấp ngày 13/11/2019, phạm vi hoạt động xây dựng: khảo sát xây dựng địa hình và địa chất công trình, Hạng I, có hiệu lực đến ngày 26/6/2027;

- Chủ trì khảo sát địa chất công trình: Nguyễn Tiến Dũng. Chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất công trình số BXD-00002654 do Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng cấp ngày 17/06/2022, Hạng I, có hiệu lực đến ngày 17/06/2027.

b) Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh

- Công ty Cổ phần Vinhomes. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001415 do Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng cấp ngày 10/12/2018, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng, Hạng I, có hiệu lực đến ngày 19/5/2027;

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kiến trúc: Lê Hoàng Tuấn. Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HAN-01-2023-087 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 17/4/2023, thời hạn hiệu lực đến ngày 17/4/2033;

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Đức Hoài. Có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00000835 do Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng cấp ngày 20/02/2024, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình, Hạng I, có hiệu lực đến ngày 20/02/2029;

- Chủ trì thiết kế cơ - điện: Đồng Trọng Hào. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00131071 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 25/7/2025, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ - điện công trình, Hạng I, có hiệu lực đến ngày 25/7/2035;

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Lê Hồng Sơn. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00097685 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2025, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình cấp - thoát nước, Hạng I, có hiệu lực đến ngày 06/10/2035.

c) Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng

- Trung tâm các dự án Quốc tế và Xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00061976 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 17/03/2022, lĩnh vực hoạt động: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng, Hạng II, có hiệu lực đến ngày 15/03/2032;

- Chủ nhiệm thẩm tra và chủ trì thẩm tra kết cấu công trình: Nguyễn Hữu

¹ Theo hồ sơ Báo cáo khảo sát địa chất công trình của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thiên Phúc Việt Nam lập tháng 2/2025.

Quyền có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00212449 do Sở Xây dựng cấp ngày 11/02/2026, lĩnh vực hành nghề: thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp, Hạng I, thời hạn đến ngày 11/02/2036.

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Lê Bất Vinh. Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc số HAN-12-2024-01 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 08/05/2024, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế, thẩm tra kiến trúc công trình, có thời hạn đến ngày 08/5/2034;

- Chủ trì thẩm tra cơ - điện: Vũ Mạnh Hà. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010845 do Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ – điện công trình, Hạng I, có thời hạn đến ngày 28/10/2027;

- Chủ trì thẩm tra cấp - thoát nước: Tổng Tiên Tuyên. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004477 do Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022, lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp – thoát nước công trình, Hạng I, có thời hạn đến ngày 17/6/2027.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân tại thành phố Đà Nẵng có tổng diện tích khu đất khoảng 5.122.018,9m². Theo Tờ trình số 24.DN/2026/TTr-VP ngày 10/03/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục Nhà ở thấp tầng Phân khu 1 (HHB-ĐVO) thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân tại thành phố Đà Nẵng với các nội dung như sau:

1. Quy mô đầu tư và phương án thiết kế kiến trúc

Nhà ở thấp tầng được xây dựng trên Phân khu 1: HHB-ĐVO: Tổng cộng 2.668 căn liền kề và biệt thự tại 140 lô đất:

+ Liền kề: A1-LK-01 ÷ A1-LK-118 (118 lô đất): 1.780 căn

+ Biệt thự: A1-BT-01 ÷ A1-BT-22 (22 lô đất): 888 căn

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất ô HHB-ĐVO:

- Đất ở thấp tầng: Bao gồm các loại đất như nhà biệt thự, nhà ở liền kề có tổng diện tích khoảng: 277,561.1 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%-100%; tầng cao tối đa 4 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần ÷ 4,0 lần. Công trình có cốt nền tầng 1 so với cao độ vỉa hè hoàn thiện là 0,45m; tầng 1 cao 4,2m; tầng 2 cao 3,4m; tầng 3 cao 3,4m; tầng 4 cao 3,4m; tổng chiều cao công trình từ cao độ vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái 15,25m ÷ 16,00m.

+ Tổng diện tích đất nhà liền kề, biệt thự: 277.561,1 m²;

+ Tổng diện tích xây dựng nhà liền kề, biệt thự : 172,238,7 m²;

+ Tổng diện tích sàn xây dựng nhà liền kề, biệt thự : 678.625,1 m²;

- Khoảng lùi công trình: Tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 7064/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND quận Liên Chiểu về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân, cụ thể:

+ Cận tiếp giáp với đường có lòng đường ≤ 7,5m: Lùi tối thiểu 1,2m so với chỉ giới đường đỏ, vuton tối đa 1,2m.

+ Cận tiếp giáp với đường có lòng đường $\geq 7,5\text{m}$: Lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ, vưon tối đa 1,5m.

+ Cận bên và cận sau: Lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới đất.

Nhà ở liền kề: Nhà ở liền kề lô đất LK (từ A1-LK-01 đến A1-LK-118)

Bảng thống kê diện tích nhà ở Liền kề (xem phụ lục 1, 2 đính kèm)

Nhà ở biệt thự: Nhà ở biệt thự lô đất BT (từ A1-BT-01 đến A1-BT-22)

Bảng thống kê diện tích nhà ở Biệt thự (xem phụ lục 1, 2 đính kèm)

2. Giải pháp kết cấu

- Phần móng: Tùy vào điều kiện địa hình, địa chất, thiết kế sử dụng giải pháp móng cọc hoặc móng nông.

+ Móng cọc: Cọc ly tâm ứng lực trước đường kính D300, sức chịu tải 55 tấn; cọc D350, sức chịu tải 70 tấn; Cọc vuông 300x300mm, sức chịu tải 55 tấn. Đài cọc điển hình cao 700mm. Giằng móng tiết diện (250x600)mm.

+ Móng nông: Móng đơn kích thước (2000x2000)mm, (2000x3000)mm, dày 250÷500mm, đáy móng sâu từ 1,5m đến 2,5m so với cốt san nền. Giằng móng tiết diện (250x600)mm.

- Phần thân: Hệ kết cấu cột, dầm, sàn bê tông cốt thép toàn khối. Tiết diện cột điển hình: (200x600)mm, (200x500)mm,... Tiết diện dầm điển hình (200x500)mm, (200x400)mm,... Chiều dày sàn 150mm, 120mm.

- Vật liệu sử dụng: Bê tông móng, cột, dầm, sàn cấp độ bền B22,5; cốt thép sử dụng loại CB400-V, CB240-T.

3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện: Nguồn điện cấp cho từng công trình được đấu nối từ lưới điện hạ thế tại khu vực, qua tủ điện tổng cấp đến tủ điện tầng và thiết bị sử dụng.

- Cấp nước: Nguồn nước từ mạng lưới cấp nước hạ tầng, qua đồng hồ nước, cấp trực tiếp đến thiết bị sử dụng.

- Thoát nước thải: Nước thải xí tiêu và nước thải rửa đi theo đường ống riêng, được thu gom về ống D110 đầu nối trực tiếp với hệ thống nước thải hạ tầng.

- Thoát nước mưa. Nước mưa từ mái và ban công qua các phễu được thu gom về ống D140 đầu nối trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Phạm vi thực hiện thẩm định

Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

2. Nguyên tắc thẩm định

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây

dựng quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch đô thị; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong các văn bản chấp thuận, phê duyệt hoặc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật có liên quan theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

- Kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót không được nêu trong thông báo kết quả thẩm định (nếu có).

- Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này với hồ sơ thiết kế cơ sở, đề nghị chủ đầu tư báo cáo về Sở Xây dựng để có ý kiến xác nhận theo quy định.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được tư vấn thiết kế đề xuất, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định, cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

- Các nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế, khảo sát địa chất (được nêu tại Mục II văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, chủ trì thẩm tra các bộ môn (được nêu tại Mục II văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ và quy định của pháp luật về kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ

Các hạng mục Nhà ở thấp tầng tại Phân khu 1 (HHB-ĐVO) thuộc dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân đã được Sở Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi tại Công văn số 2761/SXD-CPXD ngày 28/4/2025, trong đó đã đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với chức năng sử dụng đất tại điều chỉnh quy hoạch chung² và chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số khống chế tại quy hoạch phân khu³ phê duyệt.

Nay, Công ty Cổ phần Vinpearl đề nghị điều chỉnh thiết kế các mẫu nhà liền kề A1-LK-01÷A1-LK-118 và biệt thự A1-BT-01÷A1-BT-22, trong đó giữ nguyên các chỉ tiêu về chức năng sử dụng đất, diện tích lô đất, số thửa đất trong lô đất; các chỉ tiêu sử dụng đất khác về tầng cao, chiều cao xây dựng, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng của các lô đất và từng thửa đất được đối chiếu phù hợp với quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân phê duyệt tại Quyết định số 7064/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND quận Liên Chiểu (cũ). (chi tiết tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 đính kèm)

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có)

Dự án đã được đánh giá phù hợp chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1432/QĐ-TTg ngày 20/11/2024, Quyết định số 734/QĐ-TTg ngày 09/04/2025 của Thủ tướng Chính phủ và Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình số 2761/SXD-CPXD ngày 28/4/2025 của Sở Xây dựng. Nội dung điều chỉnh không thuộc đối tượng phải điều chỉnh chủ trương đầu tư.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng

Dự án đã được đánh giá đảm bảo khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật tại Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình số 2761/SXD-CPXD ngày 28/4/2025 của Sở Xây dựng.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được tư vấn thiết kế đề xuất, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định, cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng

² Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (nội dung khu vực Cảng biển Liên Chiểu và Làng Vân) phê duyệt tại Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 22/4/2023 của UBND thành phố.

³ Quy hoạch phân khu sinh thái phía Tây khu vực thuộc phường Hòa Hiệp Bắc, TL 1/2.000 phê duyệt tại Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của UBND thành phố.

công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa hình, địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

- Về phòng cháy chữa cháy: Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật của Dự án được Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN – Công an thành phố Đà Nẵng thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 144/TD-PCCC ngày 29/3/2025.

- Về môi trường: Hạng mục công trình được Công ty Cổ phần Vinpearl lập hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường và được Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo ĐTM của Dự án “ Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân” tại Quyết định số 1054/QĐ-BNNMT ngày 23/4/2025.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Trong các bước tiếp theo, khi phê duyệt danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có).

VI. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục Nhà ở thấp tầng Phân khu 1 (HHB-ĐVO) thuộc Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân đủ điều kiện trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Căn cứ khoản 4 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ⁴, Sở Xây dựng chi thẩm định điều chỉnh đối với nội dung 2.668 căn liền kề và biệt thự tại 140 lô đất của Phân khu 1: HHB-ĐVO theo đề xuất của Chủ đầu tư tại Tờ trình số 24.DN /2026/TTr-VP ngày 10/03/2026. Các hạng mục khác giữ nguyên theo Công văn số 2761/SXD-CPXD ngày 28/4/2025 của Sở Xây dựng.

2. Các nội dung cần thực hiện khi triển khai các bước tiếp theo

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

- Đề nghị Chủ đầu tư nghiêm túc triển khai thực hiện đầy đủ các yêu cầu của Sở Xây dựng tại Mục VI.2 và VI.3 của Công văn số 2761/SXD-CPXD ngày 28/4/2025. Trong đó, đề nghị Chủ đầu tư đặc biệt lưu ý khẩn trương thực hiện các nội dung:

+ Đối với hệ thống thoát nước của Phân khu 1 (thoát nước từ hướng đường

⁴ Điều 23. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng

4. Việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thực hiện đối với các nội dung điều chỉnh theo Tờ trình thẩm định. Việc phê duyệt dự án điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị định này đối với nội dung điều chỉnh hoặc toàn bộ dự án do người quyết định đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với dự án PPP) xem xét quyết định.

Quốc lộ xuống dự án, thoát nước của khu vực Suối Lương...), Chủ đầu tư phải triển khai thực hiện rà soát, tính toán đầy đủ thủy văn, thủy lực và các giải pháp thiết kế, thi công đảm bảo an toàn cho Phân khu 1 cũng như toàn bộ dự án.

+ Đối với tuyến điện đi nổi 100kv hiện trạng đang nằm trong ranh giới của Phân khu 1, đề nghị Chủ đầu tư có giải pháp đảm bảo an toàn cho tuyến điện trong quá trình triển khai thi công. Đồng thời, có phương án đề xuất việc hạ ngầm và cam kết triển khai thực hiện đảm bảo theo quy định.

+ Tính toán đầy đủ và có giải pháp, phương án thiết kế gia cố mái taluy âm, taluy dương, kè chống sạt lở giữa ranh giới dự án với Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, hầm đường sắt Hải Vân, ... đảm bảo quy định.

- Thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền tại các văn bản pháp lý được nêu ở Mục II.1 của Văn bản này và các văn bản khác có liên quan.

- Căn cứ ý kiến của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại Công văn số 270/ĐS-QLHT ngày 23/01/2026, đề nghị Công ty Cổ phần Vinpearl tổ chức rà soát các quy định pháp luật hiện hành để chủ trì, phối hợp với Cục Đường sắt Việt Nam, Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam và các cơ quan chức năng để lập hồ sơ xác định cụ thể phạm vi hành lang an toàn công trình đường sắt đúng quy định; tổ chức cắm mốc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn đường sắt (Lưu ý rà soát hành lang an toàn của tuyến đường bộ dẫn lên đèo Hải Vân; hành lang an toàn đường sắt Hà Nội - TP Hồ Chí Minh, hầm đường sắt; hành lang an toàn đường điện; việc kết nối của Dự án với mạng lưới đường bộ, đường thủy nội địa và hạ tầng đô thị khác của thành phố. Đồng thời phải lấy đầy đủ ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý, các cấp có thẩm quyền theo đúng các quy định; hồ sơ phải đầy đủ bình đồ và cắt ngang chi tiết có gắn lý trình đường sắt).

- Tổ chức thực hiện đầy đủ các ý kiến lưu ý, kiến nghị của Cục Đường sắt Việt Nam tại Công văn số 1174/CĐSVN-QLXD&KCHT ngày 03/6/2025.

- Đề nghị Chủ đầu tư triển khai các nội dung yêu cầu tại Công văn số 3851/SXD-CPXD ngày 17/3/2026 của Sở Xây dựng.

- Kiểm tra kỹ điều kiện an toàn kết cấu công trình (biến dạng của nền móng, ổn định, độ võng, độ mở rộng vết nứt,...) bảo đảm theo quy định tại Điều 39, 40 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Triển khai thiết kế và thi công hệ thống đường ống thu gom, hố ga, điểm đầu nối đảm bảo đúng theo quy định.

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát xây dựng công trình chỉ được sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ, đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế, kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình.

- Không sử dụng các vật liệu, kính có độ phản quang cao gây chói lóa, ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân và các công trình lân cận.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng *.pdf) hồ sơ, tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát xây dựng công trình chỉ được sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ, đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính

xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế, kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại khoản 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát giải pháp thiết kế, thi công các hạng mục công trình theo các giai đoạn, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đã được phê duyệt như khoảng lùi, mật độ xây dựng.

- Các bước thiết kế tiếp theo phải phù hợp với Báo cáo nghiên cứu khả thi được thẩm định. Trường hợp thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải được thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ được bổ sung bởi điểm c khoản 3 Điều 44 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP, đề nghị Chủ đầu tư lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh và trình thẩm định lại theo quy định.

- Qua kiểm tra thực tế ngày 30/3/2026, Sở Xây dựng xét thấy điều kiện địa hình tự nhiên tại nhiều khu vực của dự án có một số sai khác theo các hồ sơ đã được phê duyệt ban đầu. Theo báo cáo của Chủ đầu tư, một số khu vực không có khả năng triển khai thi công theo hồ sơ đã được duyệt. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức rà soát, đánh giá thực tế hiện trạng để xem xét, tiến hành lập thủ tục điều chỉnh các thành phần hồ sơ đảm bảo quy định (như điều chỉnh quy hoạch, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh...), hợp lý và an toàn cho toàn bộ dự án.

- Qua rà soát các hồ sơ đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 2761/SXD-CPXD ngày 28/4/2025 và cấp phép xây dựng tại Giấy phép số 1116/GPXD ngày 19/6/2025, Chủ đầu tư chưa lập hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền để thẩm định đối với hạng mục kè của toàn bộ dự án. Để đảm bảo an toàn cho dự án, đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn có năng lực để khảo sát, đánh giá hiện trạng khu vực, lập hồ sơ hạng mục kè của toàn bộ dự án và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo quy định của pháp luật (trong đó đặc biệt lưu ý đối với hạng mục kè tại các khu vực tiếp giáp với hành lang an toàn đường sắt, đường bộ.... và các khu vực chênh cốt của dự án).

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở thấp tầng phân khu 1 (HHB-ĐVO) thuộc dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- UBND phường Hải Vân (để biết);
- Công ty Cổ phần Vinhomes;
- TT các DA Quốc tế và XD - Viện KH CNXD;
- Lưu: VT, CPXD (Quang, Chí, Tuấn, Toàn, Thi).

